

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

330

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de hoge prijs die huurders betalen voor de verkoop van sociale huurhuizen aan beleggers* (ingezonden 2 september 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 14 oktober 2019). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 55.

Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht dat huurders een hoge prijs betalen voor de verkoop van sociale huurhuizen aan beleggers?¹

Antwoord 1

Voor huurders van beleggers of particuliere verhuurders in het gereguleerde huursegment geldt dezelfde huurprijsbescherming voor hun woning als voor huurders in het gereguleerde segment bij woningcorporaties. De maximale jaarlijkse huurverhoging is voor alle verhuurders in het gereguleerde segment dezelfde: inflatie + 2,5 procentpunt (2019: 4,1%). Zie verder mijn antwoord op vraag 2.

Vraag 2

Bent u nog steeds van mening dat een huurder er eigenlijk niets van merkt wanneer zijn/haar huurhuis wordt verkocht aan een belegger, ondanks de beschreven nadelen in het artikel?²

Antwoord 2

In het artikel wordt gesteld dat woningcorporaties een huurverhoging van maximaal inflatie + 1 procentpunt mogen vragen. Daarmee wordt bedoeld op de maximale huursomstijging per woningcorporatie van inflatie + 1 procentpunt (2019: 2,6%). Maar dat is de maximale *gemiddelde* huurverhoging over het gehele woningbezit van een woningcorporatie. Woningcorporaties mogen voor een deel van hun woningen de maximale huurverhoging per woning van inflatie + 2,5 procentpunt vragen. Dit betekent wel dat zij binnen de maximale gemiddelde huurverhoging per woningcorpo-

¹ <https://www.ftm.nl/artikelen/huurders-betalen-prijs-sociale-woningen-beleggers>

² Antwoorden op Kamervragen van het lid Beckerman (SP) over een Zweedse beleggers die huurhuizen opkoopt <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/04/23/beantwoording-kamervragen-over-een-zweedse-belegger-die-huurhuizen-opkoopt>

ratie van inflatie + 1 procentpunt compenseren met lagere huurverhogingen voor andere woningen binnen hun bezit. Daarnaast kunnen zowel woningcorporaties als andere verhuurders bij huurwoningen in het gereguleerde segment inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstellen indien het inkomen van de huurder dit toelaat. Voor woningcorporaties geldt dat deze inkomensafhankelijke hogere huurverhoging niet meetelt bij de maximale gemiddelde huursomstijging indien zij in hun prestatieafspraken hebben opgenomen dat de hiermee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen.

Dat betekent dat ook als de in het artikel bedoelde huurders nog steeds van een woningcorporatie zouden huren, deze huurders voor hun woning een huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt (2019: 4,1%) of een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (inflatie + 4 procentpunt (2019: 5,6%)) hadden kunnen en mogen krijgen.

Vraag 3

Wat vindt u van het idee om de huurmatiging, die is afgesproken in het Sociaal Huurakkoord en door u «bindend» is verklaard, ook van toepassing te laten zijn op particuliere verhuurders?

Antwoord 3

Het Sociaal Huurakkoord is een afspraak tussen de Woonbond en Aedes, de vereniging van woningcorporaties. De koepels van beleggers (IVBN) en particuliere verhuurders (Vastgoed Belang) hebben zich niet bij dat Sociaal Huurakkoord aangesloten en zijn daardoor niet aan deze afspraken gebonden. Ook de beperking van de gemiddelde huurverhoging tot inflatie + 1 procent geldt alleen voor woningcorporaties. Woningcorporaties hebben de taak om mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien te huisvesten. Daarom mag van hen een meer gematigde huurverhoging over hun woningbezit worden gevraagd. De Woonbond en Aedes hebben afgesproken om de gemiddelde huurverhoging te beperken tot inflatieniveau, waarbij lokaal in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie een hogere huursomstijging (gemiddelde huurverhoging) kan worden afgesproken, tot maximaal inflatie + 1 procentpunt. Het wetsvoorstel dat dit mogelijk maakt is op 11 juli 2019 bij uw Kamer ingediend (Kamerstuk 35 254). Beleggers en particuliere verhuurders hebben niet de taak om mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien te huisvesten; daarom geldt de wettelijke beperking van de gemiddelde huurverhoging niet voor hen. Maar als zij in het gereguleerde segment verhuren zijn zij wel gebonden aan de maximaal toegestane huurverhoging per woning.

Vraag 4

Waarom blijft u de verkoop van sociale huurwoningen aan beleggers stimuleren, nu u zelf toegeeft dat «koopstarters worden verdrongen», «beleggers torenhoge huren vragen of zich niks aantrekken van de rechten van huurders»?³

Antwoord 4

De verkoop van sociale huurwoningen wordt niet gestimuleerd. Het is aan lokale partijen om te bepalen hoeveel sociale huurwoningen nodig zijn. Aangezien lokale woningmarkten onderling verschillen, kan ook de behoefte aan sociale huurwoningen verschillen. Gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie kunnen prestatieafspraken maken over de gewenste omvang van de sociale huurwoningvoorraad, de gewenste samenstelling daarvan en de spreiding over buurten en wijken. In de prestatieafspraken kunnen ook afspraken worden gemaakt over de verkoop van sociale huurwoningen. Het zijn dus de lokale partijen die, rekening houdend met de lokale situatie, bepalen hoeveel woningen er verkocht worden.

³ Kamerbrief, d.d. 19 juni 2019, Kamerstuknummer 32 847, nr. 528

Vraag 5

Wat is de stand van zaken van de door u aangekondigde onderzoeken naar de rol van beleggers bij onze volkshuisvesting? Kunt u per onderzoek tussenresultaten presenteren en aangeven wanneer de onderzoeken naar de Tweede Kamer worden gestuurd?

Antwoord 5

In juli jl. heeft het CBS hun, in opdracht van mij, uitgevoerde onderzoek naar de eigendomsmutaties tussen koopwoningen en overige huurwoningen⁴ gepubliceerd.⁵ Uit het onderzoek blijkt dat de stroom «van koopwoning naar overige huurwoning» in 2016 bijna 78 duizend woningen betrof. Hierbij geldt dat het merendeel van de overige huurwoningen particuliere huurwoningen zijn. Deze particuliere verhuurders hebben veelal één particuliere huurwoning in hun portefeuille. De stroom «van koopwoning naar overige huurwoning» is groter dan de stroom «van overige huurwoning naar koopwoning»: deze bestond in 2016 uit 62 duizend woningen.

Tegelijkertijd heeft het Kadaster, op mijn verzoek, onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de particuliere verhuurmarkt en de relatie met de aan- en verkopen van eigenaar-bewoners en koopstarters.⁶ Het Kadaster beschrijft dat de particuliere verhuurmarkt vooral vanaf 2013 groeit. Dat was het jaar dat de economie weer aantrok na de economische crisis. Particuliere verhuurders kopen en verkopen vooral van eigenaar-bewoners. Tot en met 2012 verkochten particuliere verhuurders meer dan dat zij kochten. Vanaf 2015 nam het saldo flink toe. Men kocht meer dan men verkocht. Koopstarters kopen deels dezelfde woningen als particuliere verhuurders, maar de overlap van de markten is niet overal even groot. Nationaal zijn er beperkte overlappen zichtbaar wat betreft koopprijs, woningtype en oppervlakte.

Daarnaast hebben het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam onderzoek gedaan naar het prijseffect op woningen in stedelijke gebieden door investeringen van beleggers. Dit onderzoek is onlangs gepubliceerd en naar uw Kamer gestuurd. In mijn brief «Onderzoek prijseffect op woningen door aankopen door particuliere beleggers» van 10 oktober 2019 ga ik uitgebreid in op de resultaten van het onderzoek en het verdere programma waar ik aan werk.

Ook zal ik in de staat van de Woningmarkt ingaan op de cijfers die er bekend zijn over de private verhuurmarkt. De Staat van de Woningmarkt wordt dit najaar gepubliceerd.

Vraag 6

Betrekt u bij uw onderzoeken ook het fenomeen dat particuliere verhuurders minder schappelijk zouden zijn met het verlagen van de huurprijs of matigen van de huurverhoging als er sprake is van een inkomensdaling bij de huurder? Zo nee, bent u bereid uit te zoeken in hoeverre dit bij particuliere verhuurders vaker voorkomt dan bij woningcorporaties?

Antwoord 6

De regelgeving biedt zowel woningcorporaties als andere verhuurders de mogelijkheid om huren te bevriezen of (permanent) te verlagen indien zij dat voor bepaalde huishoudens wenselijk vinden. In de brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet⁷ van 22 februari 2019 heb ik aangekondigd dat ik zal bezien of ik daarnaast een regeling voor tijdelijke huurkorting wil invoeren. In mijn brief Maatregelen woningmarkt⁸ van 17 september 2019 staat aangekondigd dat ik dit mogelijk wil maken. Zowel woningcorporaties als andere verhuurders kunnen die tijdelijke huurkorting toepassen. De maatregel is onderdeel van het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen, waarvan het streven is dat het voor het einde van dit jaar bij uw Kamer wordt ingediend.

⁴ Overige huurwoningen zijn huurwoningen in bezit van bedrijven/institutionele beleggers óf particuliere verhuurders.

⁵ CBS (2019), Eigendomsmutaties tussen koopwoningen en overige huurwoningen, 2014–2017

⁶ Kadaster (2019), In beeld: de groeiende rol van particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 470

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 555

Vraag 7

Kunt u aangeven in welke wijken 20% of meer van de woningtransacties naar particuliere verhuurders is gegaan, en welke gemeenten dat betrof?

Antwoord 7

Ik heb geen overzicht van alle wijken en gemeenten waarin 20% of meer van de woningtransacties naar particuliere verhuurders is gegaan. Wel hebben het Kadaster en de Amsterdam Business School Finance Group in hun onderzoek naar het prijseffect door particuliere beleggers voor de onderzochte metropoolregio's het gemiddeld aandeel woningtransacties door particuliere investeerders per buurt opgenomen voor de tijdsperiode 2009 t/m 2013 en 2014 t/m 2017. Middels hittekaarten laten zij het aandeel transacties door particuliere beleggers per buurt zien. Op de hittekaarten valt te zien het aandeel transacties door particuliere beleggers per buurt erg verschilt en over het algemeen door de tijd heen is toegenomen.

Vraag 8

Bent u inmiddels bereid om de Engelstalige website, die buitenlandse beleggers naar Nederland moet trekken om volkshuisvesting op te kopen, uit de lucht te halen waar al meermaals om is verzocht?^{9 10}

Antwoord 8

In delen van het land is er sprake van een tekort aan betaalbare woningen in zowel het koop- als huursegment. Daarom moeten er de komende jaren extra woningen bijkomen, met name voor starters en in het middenhuursegment. De investeringen van marktpartijen kunnen een bijdrage leveren aan het realiseren van deze extra woningen. Het is daarom belangrijk dat er voldoende financiering beschikbaar is en blijft voor de woningmarkt: daar kunnen zowel binnen- als buitenlandse marktpartijen voor zorgen. Een website vind ik een goed instrument om feitelijke informatie over de werking van en de mogelijkheden op de Nederlandse woningmarkt te delen. De website «www.woningmarktbeleid.nl» bevat achtergrondinformatie voor iedereen die zich bezighoudt met wonen: woningcorporaties, gemeenten, provincies, makelaars, investeerders en andere betrokkenen. Ik vind het belangrijk dat dit soort informatie meertalig beschikbaar is. De website «www.investingindutchhousing.nl» gaat onderdeel uitmaken van de website «www.woningmarktbeleid.nl». Relevante en feitelijke informatie zal dan te vinden zijn via «www.dutchhousingpolicy.nl». Deze overgang brengt efficiency voordelen met zich mee en sluit het aan bij het rijksbrede website-beleid. Naar verwachting zal de overgang nog dit jaar plaatsvinden.

Vraag 9

Waar blijven de resultaten, die al in maart werden aangekondigd, van de gesprekken met gemeenten over een zelfbewoningsplicht en van de verkenning samen met de Staatssecretaris van Financiën naar het verhogen van de overdrachtsbelasting om zo het opkopen van huurhuizen door beleggers te ontmoedigen?¹¹ Kunt u nog vóór Prinsjesdag aangeven of u deze twee maatregelen gaat nemen?

Antwoord 9

Ook werk ik, mede naar aanleiding van de motie Dik-Faber, samen met de gemeenten Utrecht, Rotterdam, Maastricht, Den Haag en Amsterdam uit in hoeverre een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen een passende maatregel is om de bestaande koopvoorraad te beschermen met het oog op het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrij verkeer van kapitaal. In nauwe samenwerking met gemeenten bekijk ik praktijkcasussen en zal ik uw Kamer eind dit jaar informeren over een uitwerking.

⁹ <https://www.investingindutchhousing.nl/>

¹⁰ <https://www.parool.nl/nieuws/pvda-en-sp-stellen-kamervragen-over-lokken-buitenlandse-beleggers>

¹¹ Aanhangsel van de Handelingen nr. 3213, vergaderjaar 2018–2019.

Daarnaast is in het kader van de motie van de leden Dik-Faber en Ronnes¹² toegezegd te bezien in hoeverre een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers uitvoerbaar, effectief en proportioneel is. Dit onderzoek is inmiddels gestart. In het onderzoek wordt gekeken naar een gedifferentieerde overdrachtsbelasting, waarbij starters een vrijstelling krijgen en beleggers vanaf de derde woning te maken krijgen met een hoger tarief. Eind dit jaar verwacht ik de resultaten van dit onderzoek, waarna een kabinetsreactie volgt.

Vraag 10

Waarom duurt het zo lang voordat u andere, concrete maatregelen neemt om de verkoop van sociale huurhuizen aan banden te leggen en huurders beter te beschermen tegen enorme huurverhogingen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 10

Het is aan lokale partijen, te weten gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie, om te bepalen hoe groot de sociale huurwoningvoorraad moet zijn, welke samenstelling deze moet hebben en welke woningen eventueel verkocht kunnen worden. Zie hiervoor ook mijn antwoord op vraag 4. Daarnaast worden op grond van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting voorwaarden gesteld aan de verkoop van corporatiewoningen. Het aan banden leggen van de verkoop van sociale huurwoningen door rijksregelgeving is ongewenst, omdat daarmee de lokale afweging wordt doorkruist. Bovendien kunnen de opbrengsten van de verkoop worden gebruikt voor de opgaven waar de corporatie voor staat, zoals de nieuwbouw van sociale huurwoningen of duurzaamheidsmaatregelen. Voor wat betreft de huurbescherming: bij een verkoop behouden de zittende huurders met een gereguleerd huurcontract de bescherming van de huurprijsregelgeving.

Vraag 11

Kunt u deze vragen een voor een beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord 11

Ja, zie de antwoorden op vragen 1 tot en met 10.

¹² Kamerstuk 32 847, nr. 504